



中国农村土地产权制度

刘向南
南京农业大学



中国农村土地产权制度

一、中国农村土地所有制

(一) 现状及存在的问题

- 所有权存在主体虚位

农民集体还是农民集体经济组织？集体所有的确切含义？

- 限制性所有权

- 所有权的异化

集体土地所有权对农民土地承包经营权的侵蚀等



中国农村土地产权制度

一、中国农村土地所有制

(二) 改革方向

- 张五常认为，允许土地私有并容许土地自由买卖是制度改进的重要部分。
- 文贯中认为，土地私有是与现代化、工业化以及市场化、城市化、全球化相洽的，是最有效率的。
- 国有永佃权，多元所有或复合所有等



中国农村土地产权制度

二、农村土地使用制度

(一) 中国农村土地使用制度现状

- 名义上集体共同使用，事实上农民个人使用的制度。
- 改革开放之后，对农用土地建立以集体所有、个人承包经营的有偿使用制度。
- 这种制度的法律确认表现于**1986**年《中华人民共和国土地管理法》和《民法通则》中，国家正式以法律的形式规范了“承包经营”的行为和确认了“承包经营权”。



中国农村土地产权制度

二、农村土地使用制度

(二) 存在的问题

- 农地使用权的不稳定性

人口变化，征收，集体的侵蚀

- 物权保护的不完全性

均分承包与物权排他性原则的冲突，承包合同对权利的影响

- 有限的权能

承包经营权的退出问题，抵押权的缺失等



中国农村土地产权制度

二、农村土地使用制度

(三) 改革探索

- “两田制”
- 土地集中，规模经营
- “四荒”使用权拍卖
- 股份合作制